

# Kiss Real Estate ApS

Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg  
CVR-nr. 32 56 92 85

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.17

Michael Gurskov Eskildsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 22

---

---

**Selskabet**

---

Kiss Real Estate ApS  
Rådhusstorvet 4C  
4760 Vordingborg

Hjemsted: Vordingborg  
CVR-nr.: 32 56 92 85  
Stiftet: 20. november 2009  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
7. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Michael Gurskov Eskildsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Kiss Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 8. april 2017

**Direktionen**

Michael Gurskov Eskildsen

## Til kapitalejeren i Kiss Real Estate ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kiss Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vordingborg, den 8. april 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen

Statsaut. revisor

## Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter:

- Investering i nødlidende ejendomme med attraktiv beliggenhed på Sjælland - syd for København.
- Optimering af erhvervede ejendomme.
- Drift af færdigt optimerede ejendomme.
- Salg af færdigt optimerede ejendomme.

I 2016 har de vigtigste fokuspunkter været:

1. Optimering af erhvervede ejendomme
2. At søge og opkøbe boligudlejningsejendomme med potentiale.

## Eksistensberettigelse

KISS Real Estate ApS er en virksomhed, der er oprettet i 2009 i et kriseramte ejendomsmarked. KISS Real Estate ApS har vision om at vokse på sikker vis. Virksomheden er bygget op efter tæring efter næring princippet, hvilket gør virksomheden stærk og modstandsdygtig. Virksomhedens ejendomme er alle gennemkalkulerede før de er erhvervet, og de er alle finansieret med lange uopsigelige aftaler, hvilket gør virksomheden mindre følsom overfor markedsøkonomiske udsving. Virksomheden opkøber kun ejendomme, der vurderes, at kunne generere et positivt cashflow senest seks måneder efter erhvervelsen.

Ledelsen afholder møder ugentligt, hvorved der holdes et konstant overblik over virksomheden.

## Udvikling i økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2016 udviser et resultat før skat på kr. 1.213.446. Følgende faktorer præger resultatet:

1. 1 ejendom er startet året som B ejendomme, men er færdigudviklet inden årets udgang.
2. Ejendommen er planmæssigt blevet valuarvurderet ved årsskiftet med de forventede opskrivninger som følge. Opskrivninger sker i takt med at ejendommene istandsættes og udlejes.

Ledelsen vurderer, at resultatet er tilfredsstillende.

## Risikofaktorer

Der er for virksomheden en række faktorer for risiko:

- Regnskabsmæssig opgørelse af værdi på virksomhedens ejendomme.
- Driftsrisici.
- Finansielle risici.
- Kreditrisici.

## Regnskabsmæssig opgørelse af værdi på virksomhedens ejendomme.

Værdien af virksomhedens ejendomme er foretaget af ekstern valuar. Valuar har vurderet ejendommens markedsværdi ved et salg inden for 6-12 mdr. Værdien for hvilket den enkelte ejendom kunne sælges for i fri handel på vurderingsdagen. Vurderingen er foretaget ud fra den

afkastbaserede værdiansættelsesmodel samt generel vurdering af ejendommenes beskaffenhed.

Ejendommene kan deles op i to kategorier - færdigoptimerede ejendomme (kategori A) og ejendomme under optimering (kategori B).

Følsomhed i værdiansættelse ved virksomhedens afkast krav:

Samlet Ejendomsportefølge pr. 31.12.16							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent		%	6,50	6,75	7,00	7,25	7,50
Ejendommens dagsværdi	2016	1000 kr.	37.381	35.997	34.711	33.514	32.397
Dagsværdi pr. m2		kr.	10.219	9.841	9.489	9.162	8.856
Belåning pr. m2		kr.	7.531	7.531	7.531	7.531	7.531
Afkastprocent i forhold til belåning		%	8,82	8,82	8,82	8,82	8,82
Friværdi pr. m2		kr.	2.688	2.309	1.958	1.631	1.325

Haslev, Jernbanegade 83 Kategori A							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent		%	6,00	6,25	6,50	6,75	7,00
Ejendommens dagsværdi	2016	1000 kr.	21.181	20.334	19.552	18.828	18.155
Dagsværdi pr. m2		kr.	11.670	11.203	10.772	10.373	10.003
Belåning pr. m2		kr.	9.279	9.279	9.279	9.279	9.279
		%	7,55	7,55	7,55	7,55	7,55
Friværdi pr. m2		kr.	2.391	1.925	1.494	1.095	724

Sandved, Langgade Kategori A							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent		%	7	7,25	7,5	7,75	8
Ejendommens dagsværdi	2016	1000 kr.	4.235	4.089	3.953	3.825	3.706
Dagsværdi pr. m2		kr.	6.174	5.961	5.762	5.577	5.402
Belåning pr. m2		kr.	4.519	4.519	4.519	4.519	4.519
Afkastprocent i forhold til belåning		%	9,56	9,56	9,56	9,56	9,56
Friværdi pr. m2		kr.	1.655	1.442	1.243	1.058	883



Vordingborg, Algade 89							
Kategori A							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent		%	5,5	5,75	<b>6</b>	6,25	6,5
Ejendommenes dagsværdi	<b>2016</b>	1000 kr.	10.034	9.598	<b>9.198</b>	8.830	8.490
Dagsværdi pr. m2		kr.	11.668	11.160	<b>10.695</b>	10.268	9.873
Belåning pr. m2		kr.	7.276	7.276	7.276	7.276	7.276
Afkastprocent i forhold til belåning		%	<b>8,82</b>	<b>8,82</b>	<b>8,82</b>	<b>8,82</b>	<b>8,82</b>
Friværdi pr. m2		kr.	4.392	3.885	<b>3.420</b>	2.992	2.597

Vordingborg, Algade 20							
Kategori A							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent		%	7,5	7,75	<b>8</b>	8,25	8,5
Ejendommenes dagsværdi	<b>2016</b>	1000 kr.	2.142	2.073	<b>2.008</b>	1.947	1.890
Dagsværdi pr. m2		kr.	7.212	6.979	<b>6.761</b>	6.556	6.363
Belåning pr. m2		kr.	4.547	4.547	4.547	4.547	4.547
Afkastprocent i forhold til belåning		%	<b>11,89</b>	<b>11,89</b>	<b>11,89</b>	<b>11,89</b>	<b>11,89</b>
Friværdi pr. m2		kr.	2.664	2.432	<b>2.214</b>	2.009	1.816

Udenover ovennævnte samlede ejendomsportofølge er ejendommen:

### Dybsøvejen 81, Dybsø

der er en villa med karakter af liebhaveri og beliggende direkte til vandet med egen strand.

Ejendommens dagsværdi, jfr. vurdering fra mægler: kr. 2.995.000

Dagsværdi pr. m2: kr. 17.413

Belåning pr. m2: kr. 12.140

Friværdi pr. m2: kr. 5.273

Ejendommen Nyråd Hovedgade 66 er solgt til medtaget værdi pr. 31. december 2015 samt årets forbedringer på ejendommen. Dette indikerer, at værdiansættelsen på ejendommen var optaget korrekt i årsrapporten for 2015. Salget i 2016 har medført en formindsket balancesum i 2016 i forhold til 2015, hvorefter selskabets soliditetsgrad er steget fra 2015 til 2016.

### Driftsrisici

Virksomhedens driftsresultat kan blive løbende påvirket af følgende:

- Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet i al almindelighed.
- Udlejningsprocent.
- Lejernes betalingsevne.
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.
- 

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet i al almindelighed.

Det er ledelsens vurdering, at den ejendomsmarkedet fortsat vil kunne påvirke virksomheden i såvel negativ som positiv retning.

En afmatning i økonomien kan betyde øgede krav til afkast og dermed faldende markedsværdi på virksomhedens eksisterende ejendomme, ligesom en økonomisk fremgang vil medføre mindre krav til afkast.

En afmatning i økonomien kan tillige medføre, at udbuddet af ejerboliger til leje øges med et pres på markedspriserne på lejeboliger som følge, hvor en økonomisk fremgang vil medføre mindre pres på markedspriserne på erhvervsjendomme til leje

F.s.v.a. erhvervslejemål kan en fortsat afmatning betyde tomme erhvervslejemål, hvilket vil påvirke virksomheden i ringe grad, da virksomheden p.t. kun er i besiddelse af 2 erhvervslejemål.

Omvendt kan økonomisk afmatning øge virksomhedens muligheder for at erhverve beboelsesejendomme til attraktive priser.

#### Udlejningsprocent.

Virksomhedens strategi er at erhverve sig ejendomme, der med den rette beliggenhed og kvalitet sikrer en høj udlejningsprocent samt efter erhvervelse at sikre, at ejendommene - ved høje vedligeholdelses standarder samt høje krav til kvaliteten af lejere – til stadighed er attraktive.

#### Lejernes betalingsevne.

Virksomheden følger faste procedurer, der sikrer ensartede lejeaftaler med pålidelige og kreditværdige lejere, der tjekkes i RKI.

I forbindelse med indgåelse af lejeaftaler stilles der krav om depositum og forudbetalt leje, og der gennemføres samtidigt en grundig kreditvurdering i hver enkelt lejesag. Der går ikke på kompromis med vores principper i retning af lejeaftaler.

Det kan dog ikke udelukkes, at der - på trods af vores tilstræbelser for at undgå tab af lejeindtægter fra lejere, der pludselig ikke kan honorere deres forpligtelser - kan opstå sager, hvor tabet ikke kan dækkes ind af deposita og forudbetalt leje. Dette vil kunne medføre tabte lejeindtægter og i værste fald omkostninger til istandsættelse af leje mål.

#### Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Såfremt de budgetterede omkostninger til drift og vedligeholdelse ikke er tilstrækkeligt, kan dette påvirke virksomhedens resultat negativt.

Virksomheden har ved hver enkelt erhvervelse af ejendomme gennemgået ejendommen kritisk og professionelt. Der er budgetteret med rettelse af evt. fejl og mangler, samt budgetteret med omkostninger til løbende vedligeholdelse.

Der bliver løbende udarbejdet vedligeholdelsesplaner for den enkelte ejendom for at sikre, at alle ejendomme lever op til vores og lejers forventninger.

Virksomheden har mange års erfaring i gennemgang af ejendomme samt budgettering af renovering og vedligeholdelse.

Driften af virksomhedens ejendomme varetages af ekstern administrator efter fastpris aftale.

Administrator vil til en hver tid være den administrator på markedet, der af ledelsen bedømmes at være den stærkeste til at varetage netop KISS Real Estate ApS' ejendomme. Valget af administrator vil blive taget op til løbende overvejelse. Der er pt. ingen overvejelser hos ledelsen om at udskifte eksisterende administrator.

I tilfælde af stor udskiftning af lejere, vil dette medføre øget udgifter til administration, hvilket i yderste konsekvens kan påvirke virksomhedens resultat i negativ retning.

### **Finansielle risici.**

Virksomhedens finansielle risikostyring foretages ud fra en fastlagt strategi af virksomhedens ledelse i samarbejde med eksterne finansielle rådgivere.

Risikoprofilen er lav og består udelukkende af risikoen ved forhøjet renter og bidragssatser. En del af selskabets realkredit lån er optaget med faste bidragssatser.

Virksomheden benytter sig udelukkende af uopsigelig finansiering.

Der er ingen finansiering i swap lån eller valutalån.

Det er virksomhedens strategi, løbende at arbejde med vurdering af renterisiko. Valget er p.t. at arbejde med kort rentetilpasning. Ledelsen har fokus på lav rente vs. Høje forretninger, for at skabe et højt Cashflow.

### **Kreditrisici.**

Virksomheden yder ikke kredit til lejere. Kreditrisikoen er derfor umiddelbart ikke eksisterende.

### **Efterfølgende begivenheder**

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

- Der arbejdes på opkøb af flere definerede, interessante beboelsesejendomme.

#### **Ledelsens forventning til udvikling i 2017:**

Ledelsens forventning til virksomhedens udvikling:

- Der arbejdes forsat på at indkøbe egnede beboelsesejendomme.

#### **Ledelsens forventning til resultat 2017:**

- Ledelsen forventer et positivt resultat på ca. 1,5 mio, kombineret af et forventet godt ordinært driftsresultat, evnen til dygtigt at erhverve sig nye ejendomme i 2017.

## Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.356.705</b>	<b>2.072.416</b>
1	Personaleomkostninger	-438.374	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>918.331</b>	<b>2.072.416</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	456.461	333.832
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.374.792</b>	<b>2.406.248</b>
2	Finansielle indtægter	228.065	203.316
	Finansielle omkostninger	-389.411	-485.792
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.213.446</b>	<b>2.123.772</b>
	Skat af årets resultat	-278.481	-392.725
	<b>Årets resultat</b>	<b>934.965</b>	<b>1.731.047</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	934.965	1.731.047
	<b>I alt</b>	<b>934.965</b>	<b>1.731.047</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	37.706.000	42.905.400
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.706.000</b>	<b>42.905.400</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.706.000</b>	<b>42.905.400</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.676.218	6.497.593
	Andre tilgodehavender	0	208.512
	Periodeafgrænsningsposter	44.029	3.433
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.720.247</b>	<b>6.709.538</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.833.486</b>	<b>2.120</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.553.733</b>	<b>6.711.658</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>46.259.733</b>	<b>49.617.058</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	13.397.024	12.462.059
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.522.024</b>	<b>12.587.059</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.724.376	1.584.275
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.724.376</b>	<b>1.584.275</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	29.252.986	32.963.887
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.252.986</b>	<b>32.963.887</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	521.000	755.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	124.396
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	202.436	188.486
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	174.813	178.015
	Selskabsskat	138.380	422.389
	Anden gæld	723.718	813.551
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.760.347</b>	<b>2.481.837</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.013.333</b>	<b>35.445.724</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>46.259.733</b>	<b>49.617.058</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125.000	12.462.059	12.587.059
Forslag til resultatdisponering	0	934.965	934.965
Saldo pr. 31.12.16	125.000	13.397.024	13.522.024

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	413.864	0
Andre omkostninger til social sikring	4.760	0
Andre personaleomkostninger	19.750	0
I alt	438.374	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	227.114	203.292
Renteindtægter i øvrigt	951	24
I alt	228.065	203.316

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	521.000	27.028.000	29.773.986	33.718.887
I alt	521.000	27.028.000	29.773.986	33.718.887



#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1 måned og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 14, i alt t.DKK 14.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.774 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.267.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.619, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.754. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 15.905 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 714 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet hæfter over for ejerforening t.DKK 23.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.